

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB/ BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1.4 und 5 BauNVO)
MD:
Zulässig sind die Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Nr.1 (Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude), Nr. 2 (Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen), Nr. 3 (sonstige Wohngebäude), Nr. 4 (Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse), Nr. 5 (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit einer Bettenzahl bis max. 4 Betten (Doppelbett = 2 Betten) und Nr. 6 (sonstige Gewerbebetriebe). Die Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 7, 8, und 9 sind ebenso wie die Ausnahmen nach § 5 Abs. 3 nicht zulässig.
2. Zahl der Wohnungen (WA) (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird mit zwei festgesetzt. Bei Doppelhäusern beträgt die höchstzulässige Zahl der Wohnungen eins pro Doppelhaushälfte.
3. Garagen, Nebengebäude und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 21a BauNVO)
Garagen und Nebengebäude sind mit folgenden Einschränkungen auf den Baugrundstücken zulässig: Garagen und Carports sind mit einem Mindestabstand von 5,0 m zur Verkehrsfläche, von der aus die Erschließung erfolgt, zu errichten. Max. 50% der Straßenlänge der Vorgartentfläche (Fläche zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrenze) dürfen einschließlich der Garagenzufahrt als Stellplatz genutzt werden.
4. Grundstückszufahrten (§ 9 (1) Nr. 4 und 11 BauGB)
Soweit im Plan Einfahrten (Breite 4 m, jeweils ab Grundstücksgrenze) verbindlich festgesetzt wurden, sind diese Einfahrten Grundlage für die Herstellung der straßenbegleitenden Anlagen (insbesondere Parkplätze, Baumpflanzungen, Straßenbeleuchtung). Ausnahmsweise können die Einfahrten auch an anderen Stellen eines Grundstücks angelegt werden. Voraussetzung ist, dass straßenbegleitende Anlagen an ihren festgesetzten Standorten nicht beeinträchtigt werden oder eine für die Gemeinde kostenneutrale Errichtung der betroffenen Anlagen an einem anderen Standort möglich ist, wobei die Verlegung rechtlich möglich sein muss, die straßenbegleitende Anlage weiterhin den vorgesehenen Zweck erfüllen muss und die Belange des öffentlichen Verkehrs nicht beeinträchtigt werden dürfen.
5. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)
Im Zuge der Herstellung der Verkehrsflächen sind parallel zu den Straßen- und Wegbegrenzungslinien Aufschüttungen oder Abgrabungen erforderlich. Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) entlang der Grundstücksgrenzen mit einer Breite von 30 cm erforderlich.
6. Naturschutzrechtliche Maßnahmen (§ 9 (1) Nr. 15, 20, 25 und 1a BauGB, § 9 Naturschutzgesetz)
Die eingetragenen Pflanzstandorte sind einzuhalten, geringfügige Veränderungen bis zu 5 m sind zulässig, wenn Einfahrten oder Leitungstrassen dies erfordern.
Die privaten Pflanzmaßnahmen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach der Baufertigstellung durchzuführen.
Die Ausgleichsmaßnahmen werden den Baugrundstücken im Verhältnis ihrer Größe zur Gesamtauflage zugeordnet.
Die Ausgleichspflichtigkeit außerhalb des Plangebietes wird über das Ökotoke der Gemeinde abgewickelt (siehe landespflegerischer Begleitplan).
7. Maßnahmen zum Schutz von Boden und Natur (§9 (1) Nr. 20 BauGB)
Zur Verringerung der Flächenversiegelung sind die öffentlichen Fußwege sowie die privaten Verkehrsflächen und die privaten Stellplätze wasserdurchlässig zu befestigen.

8. Wandhöhen/ Firsthöhen (§ 9 (3) BauGB)
Die maximale Wandhöhe beträgt 6,5 m. Ergänzend hierzu wird festgesetzt:
- Der Hochpunkt der Wandhöhe ist der Schnittpunkt Außenkante Wand / Oberfläche Dachhaut.
- Als Fußpunkt ist die Höhe der Straße, von der aus die Erschließung erfolgt, gemessen in Gebäudemitte festgesetzt.
9. Wandhöhe bei Doppelhäusern (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr.4 und (4) BauNVO)
Die Mindestwandhöhe für Doppelhäuser beträgt 6,0 m.
10. Mindestgröße der Grundstücke (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)
Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 250 qm.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (LBauO) (§ 9 (2) BauGB, § 88 LBauO)

1. Dächer
Als Dachform werden für alle baulichen Anlagen Satteldächer - auch in der Form von versetzten Pultdächern - und Walmdächer festgesetzt.
Für untergeordnete Bauteile ist auch das Pultdach zulässig.
Die Dachneigung für Doppelhäuser wird - abweichend vom Planeintrag - mit 35° festgesetzt. Ausnahmsweise darf von dieser Festsetzung (35°) abgewichen werden, wenn beide beteiligten Besitzer der Doppelhaushälften sich auf eine andere Dachneigung größer als 35° einigen.
Dachfarbe: rot bis rotbraun (RAL 3115, 3105, 8100, 8690).
2. Dachaufbauten
Dachaufbauten sind nur als Sattel-, Schleppdach- oder Tonnendach zulässig. Die Gesamtbreite aller Dachgauben darf max. 1/3 je Dachlänge betragen. Es ist nur ein Dachgaubentyp je Dachseite zulässig.
3. Außenanlagen/Einfriedigungen
Soweit nicht im Plan durch Planzeichen geregelt, sind im Vorgartenbereich - zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrenze - keine Einfriedigungen zulässig.

Hinweise:

1. Altlasten
Falls bei den Erschließungsarbeiten Altlasten angetroffen werden, so ist die Untere Wasserbehörde unverzüglich zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzusprechen.
2. Archäologische Funde
Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, dem Landesamt für Denkmalpflege/Archäologie in Speyer zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen.
Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen, und die Gegenstände sind sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
Absatz 3.2.1 und 3.2.2 entbinden Bauträger/Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.
Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen - in Absprache mit den ausführenden Firmen - planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können.

3. Baugrund
Die Forderungen der DIN 1054 sind zu beachten.
Die im Bereich des Baugebietes anstehenden Böden weisen überwiegend geeignete Eigenschaften für die Gründung unterkellierter Gebäude auf. Bei Flachgründungen nicht unterkellierter Gebäude werden jedoch zur Begrenzung der Setzungen sowie zur Gewährleistung der Grundbuchsicherheit Sondermaßnahmen (z.B. Bodenaustausch) erforderlich.
Im Einzelnen sind u. a. folgende Punkte besonders zu beachten:
• Die angebotenen Lößlehme sind größtenteils als mäßig tragfähig und witterungsempfindlich einzustufen. Falscher Umgang mit den Erdstoffen, insbesondere das Befahren bei schlechter Witterung, kann ihre Eigenschaften weiter verschlechtern. Böden der Bodenkategorie 4 können so in Böden der Bodenkategorie 2 (bessere Konsistenz) übergehen. Die Einhaltung der Regeln der ZTV-E-StB 94 (Fassung 1997) zum Schutz des Erdstoffes und des Erdplanums ist unabdingbar, um Verzögerungen im Bauablauf und Mehrkosten zu vermeiden.
• Aufgrund des gering durchlässigen Untergrundes, sind Baugruben und Arbeitsraumverfüllungen mit Drainageeinrichtungen zu versehen, oder es ist alternativ hierzu eine Bauwerksabdichtung gegen drückendes Wasser vorzunehmen.
• Bodenplatten sind mit einer kapillarbrechenden Sauberkeitsschicht (mindestens 0,10 m dick, darunter ein Filtervlies) auszuführen.
Im Hinblick auf die geplante Nutzung des Geländes als Neubaugebiet ist in erster Linie auf eine sorgfältige und ausreichende Verbesserung des Baugrundes zu achten. Aufgrund der Hangsituation sind Hangfußabgrabungen bzw. Böschungserstellungen ohne begleitende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden (Rutschungsgefahr).
4. Regenwasserversickerung
Es wird der Bau von Zisternen zur Verwendung des anfallenden Oberflächenwassers empfohlen. Die Zisternen können für Brauchwasser und für Gießwasser genutzt werden.
5. Empfehlung zur Kellerausbildung
Da mit Grundwasser zu rechnen ist, wird für die Kellergeschosse die Ausbildung als Wanne empfohlen.
6. Bodenschutz bei Bauvorhaben
Der gewachsene Boden ist in den Grünflächen weitestgehend zu erhalten. Bei Baumaßnahmen ist der Oberboden entsprechend DIN 18915 abzutragen, zu lagern und wieder zu verwenden. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Gebietsteilen sind Bodenverdrichtungen zu vermeiden.
Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück (-gebiet) ist - soweit baurechtlich zulässig - einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muss, sollte eine Wiederverwertung des Bodens (Erdaushubhörsen) angestrebt werden. Vor Abtrag des Bodens sollen oberirdische Pflanzenteile durch Abmähen entfernt werden.
Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden sollten beim Aushub getrennt gelagert und getrennt wieder eingebaut werden.
Der Aushub auf auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, etc.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen, und das belastete Material ist ordnungsgemäß zu entsorgen.
Bodenbelastungen, bei denen Gefahr für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) sollte bis max. 2,0 m Höhe erfolgen, auf Schutz vor Vermässung sollte geachtet werden.
Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben u.a.) und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben etc.) benutzt werden (§§ 3 und 4 AbfG). Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen. (Recycling).
Für nicht überbaute Flächen sind während der Baumaßnahme Bodenverdrichtungen - verursacht z.B. durch häufiges Befahren - auf das unabdingbare Maß zu beschränken, ggf. sollten mechanische und/oder pflanzenbauliche Lockerungsmaßnahmen (Erlänsaat von Tiefwurzeln wie z.B. Lupine, Luzerne, Phacelia und Örtlich) durchgeführt werden.
Für Auffüllungen darf nur unbelastetes Material verwendet werden.
7. Abstände zu Weinbergflächen
Zu Weinbergflächen sind die Nachbarrechtsabstände mit Einfriedigungen einzuhalten (Abstand 0,5 m).
8. Versorgungsleitungen
Damit eine Betriebssicherheit der Versorgungsleitungen gewährleistet ist, dürfen keine Bepflanzungen von Bäumen im Bereich der Freileitungen (Ortsnetzversorgung) angelegt werden.
Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzeln Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver-/Entsorgungsleitungen (Leitungen) soll ein Mindestabstand von 2,50 m (horizontaler Abstand Stammachse - Außenhaut Leitung) eingehalten werden. Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabensträger, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.

VERFAHRENSDATEN

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)
a) Beschluss des Rates am 06.07.2005
b) Bekanntmachung im Nachrichtenblatt am 29.07.2005
2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)
a) Beschluss des Rates am 14.12.2005
b) Öffentliche Darlegung und Begründung im Nachrichtenblatt am 27.01.2006
Zeitraum vom 06.02.2006 bis 17.02.2006
3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)
a) Unterrichtung der Behörden mit Anforderung der Stellungnahme bis 17.02.2006 23.01.2006
b) Behandlung der Stellungnahmen im Rat 05.04.2006
c) Benachrichtigung über Ratsbeschluss 10.04.2006
- 4a. Offenlage (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)
a) Beschluss des Rates am 05.04.2006
b) Öffentliche Bekanntmachung der Offenlage im Nachrichtenblatt am 21.04.2006
c) Zeitraum der Auslegung vom 02.05.2006 bis 02.06.2006
d) Unterrichtung der Behörden mit Anforderung der Stellungnahme bis 12.05.2006 11.04.2006
e) Anregungen und Bedenken ja
f) Behandlung der Anregungen und Bedenken im Rat am 31.08.2006
g) Mitteilung über das Ergebnis mit Schreiben vom 04.09.2006
- 4b. Erneute Offenlage (§ 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)
a) Beschluss des Rates am 31.08.2006
b) Öffentliche Bekanntmachung der Offenlage im Nachrichtenblatt am 08.09.2006
c) Unterrichtung der Behörden mit Anforderung der Stellungnahme bis 29.09.2006 04.09.2006
d) Zeitraum der Auslegung vom 18.09.2006 bis 29.09.2006
e) Anregungen und Bedenken ja
f) Behandlung der Anregungen und Bedenken im Rat am 18.10.2006
g) Mitteilung über das Ergebnis mit Schreiben vom 23.10.2006

5. Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)
Der Gemeinderat hat am 18.10.2006 den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, als Satzung und die Begründung zum Plan beschlossen.

Kirrweiler, den

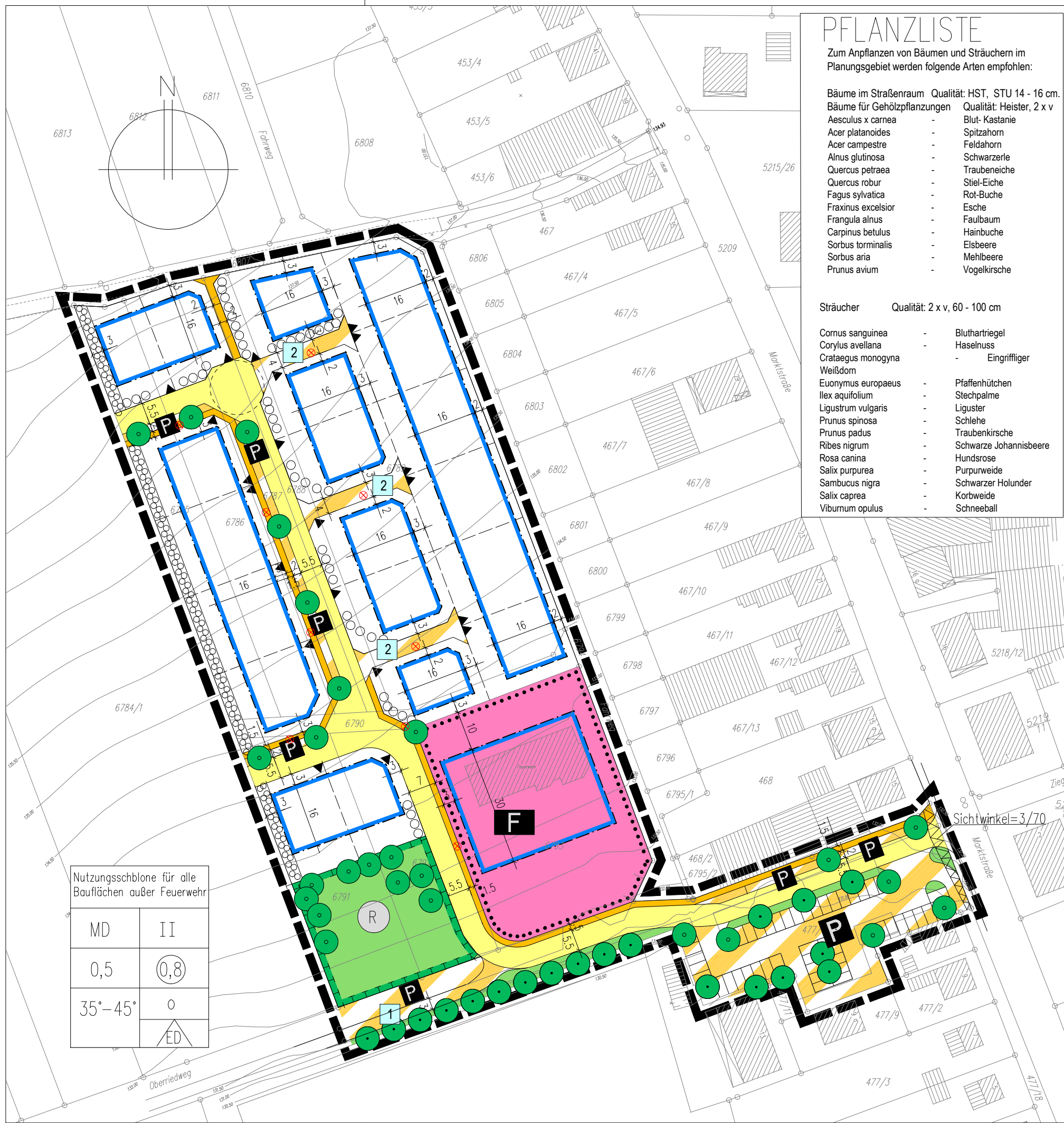
Hans-Peter Stollhof
Der Ortsbürgermeister
Hiermit wird der Bebauungsplan ausgestellt.

Kirrweiler, den

Hans-Peter Stollhof
Der Ortsbürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB am

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.



PLANZEICHEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
MD Dorfgebiet
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
0,8 Geschossflächenzahl
0,5 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse
35°-45° Dachneigung
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
Offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze
Einrichtung und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs.1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
Flächen für den Gemeinbedarf
Feuerwehr
Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
Gehweg
Straßenverkehrsfläche
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Landwirtschaftlicher Weg
Wohnstraße ohne Trennung der Verkehrsarten
Öffentliche Parkfläche
Zufahrten, 4 m breit ab Grundstücksgrenze
Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)
Öffentliche Grünflächen
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses (§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.4, § 40 Abs.1 Nr.13 BauGB)
Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs.6 BauGB)
Anpflanzen: Bäume
Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen

- Genze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Füllschema der Nutzungsschablone:
- | Art der baulichen Nutzung | Anzahl der Vollgeschosse |
|---|---|
| Grundflächenzahl (GRZ)
Verhältnis der Summe der überbaubaren Flächen zur Grundstücksfläche | Geschossflächenzahl (GFZ)
Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche |
| Dachneigung | Bauweise |
- Einfriedigungen nur mit Hecken und Sträuchern im Vorgartenbereich bis 1,5 m zulässig.
Sichtwinkel
Lampenstandorte

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Gesetz zum Schutz des Bodens - BBodSchG
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)
- Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatschG)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90)
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der am rechtskräftigen Fassung.

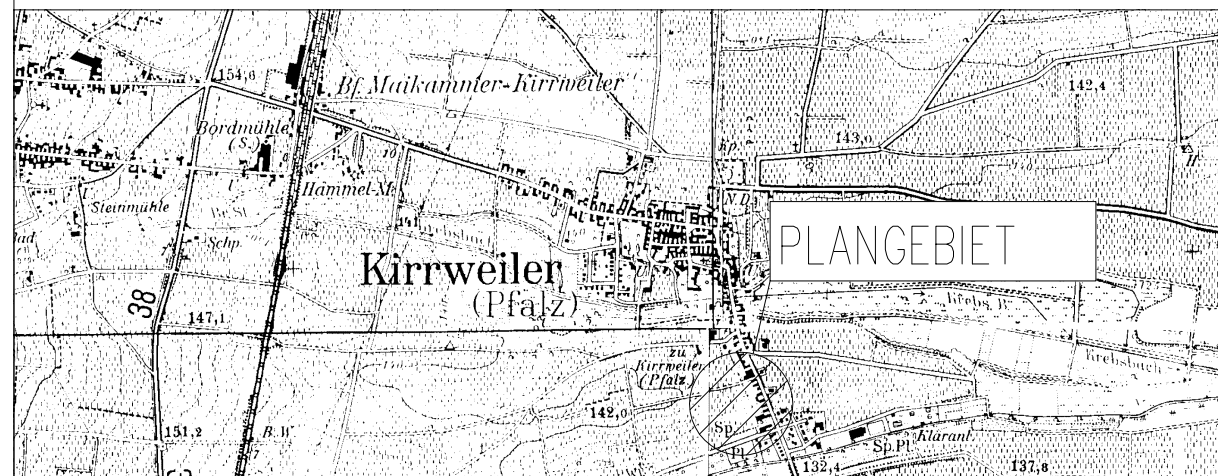
GEMEINDE
KIRRWEILER

BEBAUUNGSPLAN
"HUNDERTMORGEN"
1. BAUABSCHNITT

nach § 9 (4) BauGB i.V. mit § 88 LBauO

RECHTSPLAN M 1:1000

ÜBERSICHTSPLAN M 1: 25.000



PLANUNG:

DIPL.-ING. R. PRÜLL
ROMMELSTRASSE 1
76227 KARLSRUHE
TEL. 0721 /46 47 14 - 0
FAX 0721 /46 47 14 - 29
e-mail <info@pruell-architekten.de>

BEARBEITUNG:

DIPL.-ING. C. DÖRRWÄCHTER
SIMONE MERTENS
KARIN MOOS

DATUM: 18.10.2006

Projekt-Nr.008-07 15